

Informationen und Fragebogen zum Neubau des Rathauses



Ostbevern im Januar 2017

Sehr geehrte Ostbeveranerinnen und Ostbeveraner,

mit Beginn dieses Jahres haben die vorbereitenden Arbeiten zum Neubau des Rathauses begonnen.

Gerne möchte ich Ihnen die Gelegenheit geben, sich an diesen Vorbereitungen zu beteiligen. Auf den nachfolgenden Seiten habe ich Ihnen deshalb umfangreiche Informationen zum beabsichtigten Verfahren zusammengestellt, die ausführlich die weiteren Projektschritte erläutern und auch noch einmal erklären, warum sich der Gemeinderat für eine „Vergabe im Paket“ entschieden hat.

Zusätzlich ist ein Fragebogen angehängt, mit dem Sie sich aktiv in die Planungen einbringen können, denn Ihre Meinung und Ihre Anregungen sollen bei den weiteren Verfahrensschritten Gehör finden. Deshalb nehmen Sie diese Gelegenheit gerne wahr und reichen den Fragebogen bis zum **24. Februar 2017** an die Gemeinde Ostbevern zurück.

Wenn Sie sich persönlich informieren möchten, lade ich Sie herzlich zur Teilnahme an der Dialogveranstaltung am

Montag, 20. Februar 2017
um 18.00 Uhr in die Aula/Mensa der Josef-Annegarn-Schule

ein. Dann wird auch das Beraterteam anwesend sein, welches die Verwaltung in diesem Projekt unterstützt. An diesem Abend sollen ebenfalls noch einmal die Verfahrensschritte erläutert und Ihnen die Gelegenheit zum Dialog gegeben werden.

Der Gemeinderat wird im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 02. März über die eingereichten Anregungen beraten. Die Sitzung findet ebenfalls in der Mensa/Aula der Josef-Annegarn-Schule statt.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr

Wolfgang Annen

Bürgermeister



Informationen zum Neubau eines Rathauses in Ostbevern



Save the Date
20. Februar 2017
Dialog-Veranstaltung für
Bürger/innen
02. März 2017
Sitzung Gemeinderat

1. Ausgangslage

Die Planung und die Vorbereitungen für eine Ausschreibung zum Neubau des Rathauses der Gemeinde Ostbevern haben begonnen.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern werden an den Neubau neben funktionalen auch städtebauliche und architektonische Erwartungen geknüpft.

Um sowohl die städtebaulichen und architektonischen Erwartungen als auch die Ansprüche an Funktion und Qualität des Rathausneubaus für Besucher/innen und Mitarbeiter/innen in einem für die Gemeinde Ostbevern darstellbaren wirtschaftlichen Rahmen umsetzen zu können, hat sich der Rat in seiner Sitzung am 27.10.2016 für eine **Vergabe** sämtlicher konzeptioneller, planerischer, baulicher Leistungen inkl. teilweiser Instandhaltungsaufgaben, für den Rückbau des bestehenden Rathauses und die Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle entschieden.

2. Verfahrensbeschreibung

Ausschreibung, Vergabe und Bau im Rahmen einer „Paketvergabe“ erfolgen wie alle Auftragsvergaben der öffentlichen Hand im Rahmen des geltenden öffentlichen Vergaberechts, unterscheiden sich aber in einigen wesentlichen Aspekten von der sonst üblichen Praxis von Ausschreibung, Vergabe und Bau:

- **Die Planungs- und Bauleistungen inkl. teilweiser Instandhaltungsaufgaben (z. B. Wartungsverträge) werden „im Paket“ vergeben:**

Die Gemeinde beauftragt nicht eine Vielzahl verschiedener Planer (Architekten, Statiker, Gebäudetechniker, Gutachter etc.) und Bauunternehmer (Rohbau, Ausbau, Heizung, Lüftung, Elektro, Dachdecker, Zimmerer, Sanitär etc.), sondern alle Unternehmen werden „als Team“ für Planung und Bau beauftragt.
- **Die Angebote** der Bieter im Ausschreibungsverfahren enthalten daher
 - umfangreiche Pläne, Zeichnungen und Beschreibungen
 - Beschreibungen und Konzepte zu Materialien und Qualitäten
 - verbindliche Angebote aller mit der Durchführung verbundenen Planungs- und Baukosten als unveränderliche Pauschalpreise. Hierin enthalten ist auch die Finanzierung während der Bauzeit.
- **Die Ausschreibung** dieser Leistungen durch die Gemeinde erfolgt **„ergebnisoffen“** oder **„funktional“**, d. h. es werden alle seitens der Gemeinde durch das Gebäude zu erfüllenden Anforderungen als Zielvorgabe beschrieben. Die zu erfüllende Funktion (funktional, qualitativ, architektonisch, städtebaulich, nachhaltig, etc.) wird beschrieben, nicht eine konkrete Form der planerischen oder baulichen Umsetzung. Diese ist Gegenstand des Planungswettbewerbs.
- Im Ausschreibungsverfahren werden nicht (wie sonst üblich) nur die angebotenen Preise, sondern auch die Qualität der Planung (wie im Architektenwettbewerb) und die Qualität der Bauleistungen (Materialien, bauliche Qualitäten, Angaben zu Produkten, Ablaufplanung etc.) bewertet.
- Beteiligen können sich örtliche und regionale Unternehmen, sofern sie
 - als Bauunternehmer über Erfahrungen im Schlüsselfertigbau selbst verfügen oder sich einem Unternehmen anschließen, dass über entsprechende Erfahrungen verfügt,
 - als Architekten/Planungsbüro sich mit einem Bauunternehmer in einer Bietergemeinschaft zusammenschließen.



Informationen zum Neubau eines Rathauses in Ostbevern



Save the Date
20. Februar 2017
Dialog-Veranstaltung für
Bürger/innen
02. März 2017
Sitzung Gemeinderat

3. Vorteile des Verfahrens

- 3.1. Die funktionalen, architektonischen und städtebaulichen Vorgaben erfordern umfassende Planungsleistungen der Anbieter im Ausschreibungsverfahren. Diese werden seitens der Anbieter durch die zum Team gehörenden Architekten erbracht; diese Phase ist insofern identisch mit einem klassischen „Architektenwettbewerb“.
- 3.2. Mit den Angeboten werden verbindliche Angebote für sämtliche Planungs- und Baukosten eingereicht. Dies ist möglich, da Architekten, Bautechniker und ausführende Unternehmer gemeinsam ein Konzept für das neue Rathaus entwickeln. Die Baukosten stehen bereits bei Auftragsvergabe fest.
- 3.3. Die angebotenen Baukosten stehen (wie die Planung) im Wettbewerb. Aufgrund der ergebnisoffenen Ausschreibung haben die Anbieter unter Einhaltung aller durch die Gemeinde gesetzten Vorgaben die Möglichkeit, ihr unternehmerisches Know-how für Kostenreduzierungen zwischen 10 und 20 Prozent und damit als Wettbewerbsvorteil einzusetzen.
- 3.4. Es besteht die Möglichkeit, mit den Anbietern über die Inhalte ihrer Angebote zu verhandeln. Dies u. U. auch mit Auswirkungen auf die angebotenen Preise. Dies ist bei klassischen Vergabeverfahren nicht möglich.
- 3.5. Nachträge sind weitgehend ausgeschlossen, da die Vollständigkeit und schnittstellenfreie Koordination der Planungs- und Bauleistungen, aber auch das Risiko von Insolvenzen einzelner Mitglieder der Bierteams im Team aufgefangen wird. Allein Änderungswünsche der Gemeinde können zu (berechtigten) Nachtragsforderungen führen.
- 3.6. Die Gemeinde bezahlt für die Bauleistungen erst, wenn das Rathaus uneingeschränkt nutzbar zur Verfügung steht; Abschlagszahlungen mit dem Risiko zunehmend schleppender Bautätigkeit oder Verlust durch Insolvenz sind nicht vorgesehen. Damit ist gewährleistet, dass der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin sicher eingehalten wird.

4. Nachteile des Verfahrens

- 4.1. Das Ausschreibungsverfahren ist aufwendiger als bei einer herkömmlichen Vergabe. Zum einen müssen alle Ausschreibungsunterlagen im zeitlichen Zusammenhang erstellt werden (und nicht sukzessive mit Planungs- oder Baufortschritt).
- 4.2. Das Verfahren ist in mehrere Stufen gegliedert, die z. T. mit gesetzlichen Mindestfristen belegt sind. Das Verfahren dauert daher vom Beginn bis zur Auftragsvergabe mindestens 12 Monate. In Verbindung mit den strafferen und gesicherten Bauzeiten ergibt sich insgesamt jedoch kein Nachteil.
- 4.3. Die ergebnisorientierte Ausschreibung verlangt Um- und Vordenken. Die Beschreibung der Ziele, Funktionen und Erwartungen an das neue Rathaus ist ungewohnt. Zudem muss diese Beschreibung vor Beginn der Ausschreibung abgeschlossen sein, da die festgelegten Ziele und Anforderungen zugleich Maßstab bei der Bewertung der Angebote sind.



Informationen zum Neubau eines Rathauses in Ostbevern



Save the Date
20. Februar 2017
Dialog-Veranstaltung für
Bürger/innen
02. März 2017
Sitzung Gemeinderat

- 4.4. Alle vorgenannten funktionalen, architektonischen und städtebaulichen Anforderungen der Gemeinde müssen abschließend beschrieben sein. Eine Veränderung der Schwerpunkte der Bewertung oder die Aufnahme zusätzlicher Anforderungen ist nur in sehr engen Grenzen möglich.
- 4.5. Die Wertungskriterien müssen im Vorfeld festgelegt werden und sind unveränderbar. Subjektive Bewertungen sind nicht zulässig, die Kriterien müssen messbar und objektiv, vor allem aber abschließend beschrieben sein. Dies gilt allerdings auch für alle sonstigen öffentlichen Auftragsvergaben.

5. Bewertung aus Sicht der Verwaltung

- 5.1. Die Verbindung eines (integrierten) Architektenwettbewerbs mit verbindlichen Angeboten zur Umsetzung und zu den gesamten Kosten wird positiv gewertet. Es wird nicht nur die beste Planung ausgewählt, sondern die beste Planung **in Verbindung** mit einem verbindlichen Preisangebot.
- 5.2. Eine Zahlung der Planungs- und Baukosten erst mit Fertigstellung, Übergabe und Nutzbarkeit des Objektes wird positiv bewertet. Das Risiko von Preissteigerungen und Insolvenzen wird für die Gemeinde weitgehend ausgeschlossen.
- 5.3. Die Festlegung von qualitativen Anforderungen und Wertungskriterien im Vorfeld gibt die Möglichkeit, die Ziele und Möglichkeiten der Gemeinde zuvor auch mit den Bürgerinnen und Bürgern gemeinsam abstimmen und festlegen zu können. Gleichzeitig ist nach erfolgter Festlegung **eine Veränderung im Verfahren oder während der Bauzeit nur in sehr engen Grenzen möglich**. Dies führt zur Termin- und Kostensicherheit.
- 5.4. Die Möglichkeit einer Verhandlung über die Angebotsinhalte wird ausdrücklich begrüßt.

6. Grob Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren gestaltet sich zweistufig:

Teilschritt I: Teilnahmewettbewerb

Dem Verhandlungsverfahren wird ein sog. Teilnahmewettbewerb vorausgehen. Durch den Teilnahmewettbewerb werden unter allen interessierten Unternehmen diejenigen ausgewählt, welche anhand im Vorfeld festgelegter und bekannt gemachter Kriterien als am besten geeignet erscheinen. Zum Nachweis ihrer Eignung ist die Fachkunde und Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu prüfen. Zu diesem Zweck sind Vorgaben zu formulieren, welche die Unternehmen nachweisen müssen (z. B. Anzahl der Mitarbeiter, Umsatz, Referenzen).

Teilschritt II: Angebotsphase

Die Unternehmen, die nach Auswertung des Teilnahmewettbewerbs als am besten geeignet erscheinen, werden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Die Unternehmen haben ihre Angebote auf Grundlage vorgegebener Vergabeunterlagen zu erarbeiten. Zu diesen Vergabeunterlagen gehören insbesondere allgemeine Bedingungen zum Verfahren, eine funktionale Leistungsbeschreibung und ein Vertragsentwurf.



Informationen zum Neubau eines Rathauses in Ostbevern



Save the Date
20. Februar 2017
Dialog-Veranstaltung für
Bürger/innen
02. März 2017
Sitzung Gemeinderat

In den allgemeinen Bedingungen wird neben Anforderungen an Form, Frist und Inhalt der Angebote insbesondere festgelegt, anhand welcher Zuschlagskriterien die Angebote ausgewertet werden. Zuschlagskriterien können beispielsweise sein: **Preis**, etwa mit Baukosten, Betriebs- und Folgekosten, sowie **Qualität**, etwa mit technischem Wert, **Städtebau/Architektur**, **Zweckmäßigkeit** und **Umwelteigenschaften**.

Die funktionale Leistungsbeschreibung weist das zu erreichende Ziel aus und gibt die für die Erstellung der Angebote maßgeblichen technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionalen Rahmenbedingungen vor.

Der Vertragsentwurf enthält die über die Vorgaben der Leistungsbeschreibung hinausgehenden Regelungen in Bezug auf Vertragspflichten, Entgelte sowie Risiken und Sicherheiten.

Auf Grundlage der abgegebenen Angebote werden mit den Unternehmen Verhandlungen mit dem Ziel geführt, die Inhalte der Angebote, ggf. aber auch die Vorgaben der Leistungsbeschreibung im Hinblick auf die technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Erwartungen der Gemeinde Ostbevern zu optimieren. Die dann vorliegenden Angebote werden nach Maßgabe der im Vorfeld festgelegten Zuschlagskriterien bewertet.

Beteiligung des Rates der Gemeinde Ostbevern

Der Rat der Gemeinde Ostbevern bzw. seine Ausschüsse werden kontinuierlich über den Verfahrensstand informiert. Darüber hinaus ist die Politik an allen maßgeblichen Festlegungen (technische und vertragliche Eckpunkte der Ausschreibung, Festlegung der Kriterien zur Auswahl geeigneter Unternehmen, Festlegung der Kriterien zur Bewertung der Angebote, Beteiligung an der Bewertung der Angebote bei Städtebau und Architektur) beteiligt. Schlussendlich trifft der Rat die Vergabeentscheidung.

Beteiligung der Bürger/innen und der Mitarbeiter/innen

Es ist geplant, die Bürger/innen und die Mitarbeiter/innen am Neubau des Rathauses zu beteiligen, um ihre Ansichten und Ideen in das Verfahren einzubringen. Hierzu sind Dialog-Veranstaltungen vorgesehen. Die in diesen Veranstaltungen entwickelten Anregungen können im Rahmen der Verhandlungen mit den Unternehmen in die Planungen eingebracht werden.

7. Vergleich des Verfahrens mit herkömmlicher Realisierung

Zeitplanung

Das gewählte Verfahren kann in folgenden Zeitschritten bearbeitet werden:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| • Vorbereitung der Ausschreibung | bis Ende März 2017 |
| • Teilnahmewettbewerb | bis Mitte Mai 2017 |
| • Angebotserstellung | bis Mitte August 2017 |
| • Auswertung und Verhandlung | bis Ende September 2017 |
| • Angebotsüberarbeitung | bis Ende Oktober 2017 |
| • Zuschlagserteilung | bis Jahresende 2017 |



Informationen zum Neubau eines Rathauses in Ostbevern



Save the Date
20. Februar 2017
Dialog-Veranstaltung für
Bürger/innen
02. März 2017
Sitzung Gemeinderat

Die bauliche Umsetzung wird wie folgt abgeschätzt:

- Entwurfsplanung bis Ende Januar 2018
- Genehmigungsplanung bis Mitte Februar 2018
- Dauer Genehmigungsprüfung bis Mitte Mai 2018
(Baugenehmigung)
- Abbruch (vorgezogen) bis Mitte Mai 2018
- Bauausführung (12 Monate) bis Mitte Mai 2019

Durch die vorgeschaltete detaillierte Beschreibung aller Anforderungen an Planung und Gebäude werden Änderungsnotwendigkeiten im Übergang zwischen Planung und Ausführung weitgehend minimiert.

Der Bauablauf startet dadurch im Vergleich zu einer herkömmlichen Realisierung zwar später, wird aber in erfahrungsgemäß kürzerer Zeit abgeschlossen, so dass die Gesamtdauer der Planung und Ausführung gegenüber der herkömmlichen Vorgehensweise nicht verlängert wird, sondern in der Regel deutlich verkürzt.